موسوعة
فقه ومحاسبة الزكاة

زكاة شركات المقاولات والاستثمارات العقارية

إعداد

دكتور حسين حسين شحاتة
الأستاذ بجامعة الأزهر
عضو الهيئة الشرعية العالمية للزكاة
خبير استشاري فى المعاملات المالية الشرعية

آيات قرآنية وأحاديث نبوية
عن فريضة الزكاة

قال الله تبارك وتعالى:

" خذ من أموالهم صدقة تطهرهم وتزكيهم بها وصل عليهم إن صلاتك سكن لهم والله سميع عليم" (**التوبة** : 103) .

" يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم ومما أخرجنا لكم من الأرض ولا تيمموا الخبيث منه تنفقون ولستم بآخذيه إلا أن تغمضوا فيه واعلموا أن الله غني حميد " (**البقرة** : 267) .

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم :

لمعاذ بن جبل حيث بعثه ولياً على اليمن : " .... فأخبرهم أن الله قد افترض عليهم صدقة تؤخذ من أغنيائهم فترد على فقرائهم .... " (**رواه البخاري ومسلم**).

ومن حديث سمرة بن جندب رضي الله عنه ، قال: (".... أمرنا رسول الله صلى الله عليه وسلم: أن نخرج الصدقة مما نعده للبيع ...." (**رواه أبو داود بسند صحيح**).

فهرست المحتويات

Contents

والحمد الله الذي بنعمته تبدأ وتنتهى الصالحات ،،

تقديم عام

يعتبر نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية من الأنشطة المستحدثة و التى يوظف فيها حجما كبيرا من الأموال، وقد تكون نية المالك : السكنى والمأوى أو تقديم الخدمات الاجتماعية والدينية، أو الاستثمار بهدف تحقيق الأرباح والمكاسب، أو لتأجيرها والانتفاع من ريعها أو الوساطة والسمسرة أو لأى أغراض أخري.

ويأخذ الاستثمار العقاري أشكالا مختلفة منها على سبيل المثال ما يلى:

- تجارة الأراضى والمبانى.
- تقسيم الأراضي القابلة للبناء وبيعها .
- عمليات البناء والتشييد المعمارى والبيع وما فى حكم ذلك.
- عمليات البناء والتشييد المعمارى لحساب الغير وما فى حكم ذلك.
- عمليات تأجير العقارات والانتفاع من ريعها .
- عمليات الوساطة فى تجارة وتسويق العقارات.
- عمليات الاستشارات المهنية ذات العلاقة بالعقارات وتشييدها .

ويتساءل الناس : هل على الأموال الموظفة أو المستثمرة فى قطاع المقاولات والاستثمارات العقارية زكاة؟ وكيف تحسَب ؟

لقد أفتى الفقهاء المعاصرون وكذلك مجامع الفقه الإسلامى بوجوب الزكاة فى الأموال المستثمرة فى العقارات واستنبطوا الأحكام الفقهية لحسابها..

وتعتبر هذه الأحكام هى المرجعية الفقهية لحساب الزكاة على الأموال المستثمرة فيها على النحو الذى سوف يرد تفصيلا فى هذه الدراسة والتى تختص ببيان الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لزكاة المقاولات والاستثمارات العقارية، وعرض نماذج تطبيقية من الواقع العملى لتكون دليلا لتساعد المسلم فى حساب زكاة ماله، كما سوف يرد فى نهايتها بعض التساؤلات المعاصرة حول زكاة العقارات والإجابة عليها فى ضوء فقه ومحاسبة الزكاة.

□

وندعو اللّه سبحانه وتعالى أن يكون هذا العمل صالحا ومطابقا لأحكام ومبادئ فقه الزكاة، وأن يكون القصد منه خالصا لوجهه اللّه سبحانه وتعالى، ونافعا للمسلمين، واللّه يقول الحق وهو يهدى السبيل.

مصر – القاهرة – فى (1430 هـ / 2009م).

المؤلف،،

دكتور حسين شحاتة

الاستاذ بجامعة الأزهر

الفصـــــــــل الأول

الأحكـــــــــام العامة لزكاة العقارات والاستثمـــــارات العقـــــارية

- تمهيد .
- الأحكام العامة لزكاة المال.
- أدلة وجوب الزكاة على الأموال المســتثمرة فى العقارات .
- الأحكام الفقهية لزكاة الأموال المستثمرة فى العقارات.

الفصل الأول
الأحكام العامة لزكاة العقارات والاستثمارات العقارية

- **تمهيد،،**

يختص هذا الفصل بعرض أحكام زكاة المال بصفة عامة وأحكام زكاة العقارات والاستثمارات العقارية بصفة خاصة، ويعتبر مدخلاً أساسيا للفصول التالية، ولقد اعتمدنا فى إعداده على فقه زكاة المال والفتاوى والقرارات والتوصيات الصادرة عن مؤتمرات وندوات زكاة المال فى القضايا الزكوية المعاصرة.

- **الأحكام العامة لزكاة المال:**

يحكم زكاة المال بصفة عامة مجموعة من الأحكام الفقهية والمستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية، وهى تنطبق على زكاة العقارات والاستثمارات العقارية، ومن أهمها ما يلى:

أولا : الزكاة فريضة شرعية: ودليل ذلك من الكتاب قول الله سبحانه وتعالى: " إنما الصدقات للفقراء والمساكين والعاملين عليها والمؤلفة قلوبهم وفي الرقاب والغارمين وفي سبيل الله وابن السبيل فريضة من الله والله عليم حكيم " (**التوبة :60**).

والدليل من السنة ما قاله الرسول لسيدنا معاذ بن جبل حين بعثه إلى اليمن "....... فأعلمهم أن الله افترض عليهم صدقة تؤخذ من أغنيائهم فترد على فقرائهم " (**البخاري ومسلم**).

□

ولقد أجمع فقهاء الإسلام على فرضيتها وقالوا أن من أنكرها فقد أنكر فريضة شرعية فقد كفر، ومن يقربها ويمنعها فهو مسلم عاصي يُجْبر على أدائها بواسطة الحاكم، ودليل ذلك قول الرسول صلى الله عليه وسلم : "من أداها مؤتجرا فهل أجره، ومن منعها فإنا آخذوها وشطر ماله ... الحديث" (رواه أحمد والنسائى وأبو داود).

ثانيا: الزكاة ركن من أركان الإسلام، ودليل ذلك من الكتاب قول الله عز وجل: " فإن تابوا وأقاموا الصَّلاة وآتوا الزّكاة فإخوانكم في الدّين ونفصّل الآيات لقوم يعلمون " (التوبة : 11)، والدليل من السنة قول الرسول صلى الله عليه وسلم : " بنى الإسلام على خمس، شهادة أن لا إله إلا الله وأن محمد رسول الله، وإقام الصلاة وإيتاء الزكاة، وصوم رمضان، وحج البيت لمن استطاع إليه سبيلا " (البخارى ومسلم)، وكان رسول الله صلى الله عليه وسلم : يبايع من يدخل الإسلام على إيتاء الزكاة، وقال صلى الله عليه وسلم فى هذا الخصوص: " إن تمام إسلامكم أن تؤدوا زكاة أموالكم" (رواه البخارى) .

ثالثا: الزكاة عبادة مالية: يتقرب بها المسلم المكلف إلى الله سبحانه وتعالى طهره للقلب، وتزكية للنفس والمجتمع والمال، ودليل ذلك قول الله تبارك وتعالى: " خذ من أموالهم صدقة تطهّرهم وتزكّيهم بها وصلّ عليهم إنّ صلاتك سكنٌ لهم والله سميعٌ عليمٌ " (التوبة : 103)، ومن صفات المؤمنين كما ذكرت فى القرآن الكريم قول الله تبارك وتعالى: " والذين هم للزّكاة فاعلون "(المؤمنون: 4)، ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم : "والصدقة برهان " (مسلم) أى دليل على صدق الإيمان وإقرار بشكر الله على نعمه العديدة، كما أن الزكاة مفروضة على مال المسلم حتى ولو كان غير مكلف بالعبادة ويتولى دفعها عنه الوصى

أو الولى من مالهما، ودليل ذلك قول الرسول صلى الله عليه وسلم : " ألا مَنْ وَلِيَ يتيما له مال فليتجر له ولا يتركه حتى تأكله الصدقة " (الترمذى).

رابعا: الزكاة تنمية للمال: وفى هذا الخصوص يقول الله تبارك وتعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنفِقُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنفِقُونَ وَلَسْتُم بِآخِذِيهِ إِلَّا أَن تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ " (البقرة: 276)، وقوله عز وجل: " وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبًا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُو عِندَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ " (الروم : 39)، ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " ما نقص مال من صدقة " (رواه أحمد).

خامسا: الزكاة حق لمستحقيها: وليست الزكاة منة أو هبة من الغنى على الفقير بل هى حق له، ودليل ذلك قول الله تبارك وتعالى: " وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ (24) لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ " (المعارج: 24-25)، ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم : لسيدنا معاذ بن جبل حين بعثه واليا على اليمن " ...... فأعلمهم أن الله افترض عليهم صدقة تؤخذ من أغنيائهم فترد على فقرائهم ...." (رواه البخاري ومسلم).

سادسا: الزكاة من مسئولية ولى الأمر : فمن مهام الحاكم فى الدولة الإسلامية تحصيل الزكاة من المزكين وإنفاقها فى مصارفها الشرعية وفق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ودليل ذلك من الكتاب قول الله تبارك وتعالى: " الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنكَرِ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ " (الحج: 41).

□

ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم : "من أعطاها مؤتجرا فله أجره، ومن منعها فإنا آخذوها وشطر ماله، عزمة من عزمات ربنا، لا يحل لمحمد ولا آل محمد منها شيئا" (رواه أحمد والنسائي وغيرهما)، ولقد حارب أبو بكر الصديق رضى الله عنه مانعى الزكاة، وقال: "والله لو منعونى عناقا كانوا يؤدونها لرسول الله صلى الله عليه وسلم لقاتلتهم على منعها" (رواه الجماعة إلا ابن ماجه).

سابعا: الزكاة حق معلوم فى مال معلوم: ولقد وضع الفقهاء مجموعة من الشروط الواجب توافرها فى المال الخاضع للزكاة من أهمها ما يلى:

- أن يكون المال مملوكا ملكية تامة للمكلف بأداء الزكاة.
- أن يكون المال ناميا فعلا، أو قابلا للنماء حكما وتقديرا.
- أن يكون المال فائضا عن الحاجات الأصلية للمعيشة دون إسراف.
- أن يكون المال خاليا من الدين الحال المستحق على المزكى.
- أن يمر على ملكية المال حولا كاملا ما عدا زكاة الزروع والثمار والركاز فإنها تؤدي وقت الحصول على المال.
- أن يبلغ المال فى ميعاد الحول نصابا معينا، ولكل نوع من أنواع المال نصابا خاصا.
- أن يكون المال حلالا طيبا، لأن الله طيب لا يقبل إلا طيبا، وأن المال الحرام الخبيث يفقد صفة التملك شرعا.

ثامنا: للزكاة مصارف محددة: لم يترك الله سبحانه وتعالى أمر توزيع حصيلة الزكاة لا لنبى ولا لرسول ولا لحاكم بل تولى سبحانه وتعالى أمر توزيعها كما ورد فى القرآن الكريم: "إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ" (التوبة: 60)، ويجب على المسلم أن يتيقن بأن زكاة ماله قد وقعت فى يد مستحقيها بالحق ومنعت من الباطل.

□

تاسعا: وجوب التعجيل فى أداء الزكاة: يقول الفقهاء: يجب التعجيل فى أدائها، وإن مات المسلم وعليه زكاة مستحقة، فلا بد أن تسدد قبل توزيع الميراث ودليل ذلك قول الله تبارك وتعالى: " يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنْثَيَيْنِ فَإِنْ كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِنْ كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ آبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعًا فَرِيضَةً مِنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا "(النساء: 11)، ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " نَفْسُ المؤمن معلقة بدَيْنه حتى يُقضَى عنه" (رواه الترمذى وقال: حديث حسن).

وتأسيسا على ذلك لا تتقادم الزكاة مهما طال الأمد ويجب على المسلم التعجيل بأدائها، وإن تعذر لضرورة شرعية يجب أن يوصى الورثة بأدائها.

عاشرا: للزكاة نِيَّة عند إخراجها لأنها عبادة وشكر لله : وتتحقق النية بإخراجها إلى مستحقيها حسب المصارف الثمانية ، أو عند إعطائها لمؤسسات وهيئات ولجان وصناديق الزكاة التى تتولى توزيعها فى مصارفها الشرعية، وأن استحضار النية عبادة ودليل على شكر الله سبحانه وتعالى.

- أدلة وجوب الزكاة على الأموال المستثمرة فى العقارات :

تخضع الأموال المستثمرة فى العقارات بصفة عامة للزكاة ومن الأدلة الشرعية على ذلك ما يلى:

- تعتبر الأموال المستثمرة فى العقارات من الأموال النامية أو القابلة للنماء.

□

- ولـذلـك تجب فيها الزكـاة، ودليل ذلك قول الله تبارك وتعالى:" يـا أيُها الذيـنَ آمَنُوا أنفِقوا مِنْ طيِّبَاتِ مَا كَسَـبْتمْ وَمِمَّا أخْرَجْنَا لكُمْ مِنَ الـأرْضِ ولـا تيَمَّمُوا الخَبيـث مِنـهُ تنْفِقونَ ولسـتمْ بِآخِـذِيـهِ إلـا أنْ تغْمِضُـوا فِيـهِ وَاعْلمُوا أنَّ اللـهَ غنِيٌّ حَمِيـدٌ "(البقرة: 267)، وقول الرسـول صـلى الله عليه وسـلم : " فى الابل صـدقتها، وفى الغنم صـدقتها، وفى البز صـدقته " (والبز: هو الأشياء المعدة للتجارة مثل القماش والمتاع) (البخاري ومسلم والحاكم).
- يطبق على بعض أنشـطة الاسـتثمـار العقـارى صـفـة التجارة أو الصـناعة مثل شـراء العقارات الجاهزة وبيعها، وبناء العقارات وبيعها أو مـا فى ذلـك وبـذلك تخضـع لزكاة عروض التجارة والصـناعة، وذلك على النحو الذى سوف نفصله فى الفصول التالية.
- يطبق على بعض أنشـطة الاستثمار العقارى صفة الاستثمار المالى حيـث يقوم المسـلم بشـراء العقارات وينتظر حتى يرتفع سـعرها ويبيعها، ولذلك تجب فيها الزكاة.
- يطبق على بعض أنشطة الاستثمار العقارى نظام التأجير وهذا النشـاط يخضـع لأحكام زكاة المسـتغلات والتى تفرض على المكاسب أو الإيرادات التى تأتى من خدمات الأعيان مثل تأجير السيارات والطائرات والسفن والعقارات وما فى حكم ذلك.
- يطبق على نشـاط التسـويق العقارى والاسـتشـارات العقارية أحكام زكاة المهن.

وتأسـيسـا على ما سـبق تخضـع الأموال المستثمرة فى العقارات والاستثمارات العقارية وفى نشاط المقاولات للزكاة على النحو الذى سوف تفصله فى الصفحات التالية:

- الأحكام الفقهية لزكاة الأموال المستثمرة فى العقارات :

تختلف أحكام زكاة العقارات باختلاف نية المالك أو المباشـر لأى من أنشطتها المختلفة، وذلك على النحو التالى:

القسم الأول: عقارات لا تجب فيها الزكاة: لأن نية المالك هى السكنى أو مخصصة لأغراض دينية أو اجتماعية أو ثقافية أو نحو ذلك، ومن أمثلة ذلك ما يلى:

- العقارات المخصصة للسكن.
- العقارات المحجوزة لسكن الأولاد فى المستقبل.
- العقارات المخصصة والموقوفة لأعمال الخير والبر وما فى حكم ذلك.
- العقارات المخصصة للمنافع الدينية والثقافية وما فى حكم ذلك.
- العقارات المخصصة للمنافع العامة للناس مجاناً.
- العقارات المخصصة لسكن العمال والموظفين والخدم ونحوهم.
- العقارات المخصصة لتقديم الخدمات للعمليات الإنتاجية والتسويقية والإدارية وما فى حكم ذلك، والتى يطلق عليها اسم: "الأصول الثابتة" أو اسم " عروض القنية ".
- العقارات المحبوسة أو المرهونة بسبب قضايا أو مشاكل ويصعب بيعها أو تأجيرها أو الانتفاع بها.
- العقارات غير المنتفع بها لأسباب قهرية أو سيادية.
- العقارات المخصصة كمرافق عامة ولتقديم خدمات عامة للناس ولا يجوز التصرف فيها مثل العقارات المملوكة للدولة.

القسم الثانى: عقارات مملوكة بنية التجارة فيها، وتحقيق الأرباح حيث تنعقد نية المالك على بيعها، وتجب فيها الزكاة ويطبق عليها أحكام زكاة عروض التجارة، حيث تقوَّم سنوياً على أساس القيمة السوقية لها

□

ويطرح ما على التاجر من ديون حالة مستحقة واجبة الأداء خلال السنة القادمة، فإذا وصل الوعاء النصاب وهو ما يعادل 85 جراماً من الذهب الخالص تحسب الزكاة على أساس نسبة 2.5 ٪، والعلة الشرعية لخضوعها للزكاة هو توافر فيها شروط المال الزكوى السابق بيانها ومنها شرط النماء فعلاً أو حكماً، وسوف نتناول هذا القسم بشيء من التفصيل فى الفصل التالى.

القسم الثالث: عقارات مملوكة للتشييد والبيع، حيث تنعقد النية على شراء أراضى بناء ثم تشييد عليها مبانى مختلفة بهدف بيعها للغير، ويطلق على هذا النشاط: اسم "المقاولات" أو "صناعة البناء"، ويطبق عليها أحكام زكاة عروض التجارة والصناعة، والعلة الشرعية لخضوعها للزكاة هو توافر فيها شروط المال الزكوى السابق بيانها ومنها شرط النماء فعلا أو حكما، وسوف نتناول هذا القسم بشيء من التفصيل فى الفصل الثالث.

القسم الرابع: عقارات مملوكة بنية تأجيرها والانتفاع من ريعها أو غلتها وهى نوعان رئيسيان هما:

1- الأراضى الزراعية المؤجر للغير: إذا أجَّر المالك أرضه الزراعية للغير نظير قيمة إيجارية، فإن هذه القيمة الإيجارية هى التى تخضع للزكاة بعد ضمها إلى بقية أمواله النقدية الأخرى، فإذا وصل الجميع النصاب فى نهاية الحول، يزكى بنسبة 2.5٪ وفقا لأحكام زكاة النقدين، ولمزيد من التفصيل يرجع إلى كتب فقه الزكاة، باب زكاة النقدين.

2- عقارات مبنية بنية التأجير والانتفاع بالقيمة الإيجارية: يطبق عليها احكام زكاة المستغلات، إذ تخضع صافى القيمة الإيجارية بعد طرح المصاريف والنفقات والديون المسددة فعلاً للزكاة إذا وصلت النصاب

□

وذلك فى نهاية الحول بنسبة 2.5٪ ، والعلة الشرعية لخضوع الإيجار للزكاة هو أنه من الكسب الطيب الحلال، وسوف نتناول هذا النوع بشيء من التفصيل فى الفصل الرابع.

القسم الخامس: أنشطة أخري تتعلق بالعقارات، مثل نشاط الاستشارات العقارية، ونشاط التسويق العقارى، وتجب على الأموال المكتسبة منها للزكاة، ويطبق عليها أحكام زكاة المهن على النحو الذى سوف نتناول بشيء من التفصيل فى الفصل الخامس.

وخلاص القول فإن أحكام زكاة العقارات والاستثمارات العقارية يتوقف على نية المالك، فإذا كانت النية السُكْنى أو الانتفاع منها لأغراض خيرية ودينية واجتماعية وحياتية وليست للتجارة أو للإستثمار أو للانتفاع بغلتها فإنها لا تخضع للزكاة، أما إذا كانت النية هى الاستثمار و التجارة والتشييد فإنها تخضع لزكاة عروض التجارة، وأما إذا كانت النية هو تأجيرها والانتفاع من عائدها فإن صافى العائد يخضع لزكاة المستغلات، أما إذا كانت محبوسة لا يمكن التصرف فيها أو الانتفاع منها فليس عليها زكاة، كما يخضع الكسب المتولد من الاستشارات العقارية ومن التسويق العقارى لزكاة المهن.

وسوف نركز فى الفصول التالية على:

- زكاة العقارات بنية التجارة والاستثمار.
- زكاة مقاولات العقارات.
- زكاة إيجارات العقارات.
- زكاة التسويق العقارى.

وسوف يخصص الفصل الأخير لأهم التساؤلات المعاصرة والمتواترة ذات العلاقة بأنشطة العقارات والإجابة عليها في ضوء أحكام ومبادئ وأسس فقه ومحاسبة الزكاة.

الفصل الثانى
أحكام وحساب زكاة تجارة العقارات

(الاستثمار العقارى)

- تمهيد .
- مفهوم و نطاق زكاة تجارة العقارات.
- أحكام زكاة تجارة العقارات.
- أسس وخطوات حساب زكاة تجارة العقارات
- نموذج تطبيقى توضيحى على حساب
  زكاة تجارة العقارات.

الفصل الثانى
أحكام وحساب زكاة تجارة العقارات
(الاستثمار العقارى)

- **تمهيد،،**

يستثمر العديد من المسلمين أموالهم فى تجارة العقارات ويقصد بذلك شراء العقارات ثم بيعها وتحقيق أرباحا من مباشرة هذا النشاط، ويأخذ ذلك صورا مختلفة، منها شراء الأراضى وإعادة بيعها، أو تقسيمها إلى قطع صغيرة للمبانى ثم إعادة بيعها، أو شراء عقارات مبانى فى شكل: عمارات سكنية أو شقق أو محلات أو معارض ثم إعادة بيعها، لا يدخل فى هذا النشاط عمليات التشييد والتعمير لأن هذا يدخل فى مجال صناعة العقارات المبنية والذى سوف نتناوله فى الفصل الثالث.

ويختص هذا الفصل بتناول الأحكام الفقهية لزكاة تجارة العقارات والأسس المحاسبية لحسابها، كما سوف نورد فى نهايته بعض النماذج التوضيحية لتساعد الأفراد والشركات الذين يعملون فى هذا المجال لحساب زكاة أموالهم.

- **مفهوم ونطاق زكاة تجارة العقارات:**

يقصد بزكاة تجارة العقارات بأنها قدر معلوم من قيمة الأموال المستثمرة فى نشاط تجارة العقارات والمحسوبة وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة:

ويدخل فى نطاق زكاة تجارة العقارات، كافة الأعمال التجارية والاستثمارية ومنها على سبيل المثال ما يلى:

- شراء الأراضى وبيعها بهدف تحقيق الربح (تجارة الأراضى).
- شراء الأراضى وتقسيمها وتهيئتها للبناء وبيعها بهدف تحقيق الربح (تقسيم وتجارة الأراضى).
- شراء العقارات المبنية وبيعها بهدف تحقيق الربح (تجارة العقارات).
- الأعمال التجارية الأخرى المنبثقة من الأعمال والأنشطة السابقة (الاستثمار العقارى بصفة عامة).

▪ أحكام زكاة تجارة العقارات:

يطبق على هذا النشاط أحكام زكاة عروض التجارة، والتى تتخلص فى الآتى:

- وجوب الزكاة فى الأموال المرصده والمخصصة لتجارة العقارات بشرط أن تكون نامية أو قابلة للنماء، ودليل ذلك حديث سمرة بن جندب رضى الله عنه، قال: "أمرنا رسول الله صلى الله عليه وسلم أن نخرج الصدقة مما نعده للبيع " (رواه أبو داود بسند حسن).
- وجوب تمام الحول على الأموال المستثمرة فى تجارة العقارات، ويبدأ ذلك من تاريخ التملك إذا كان فردا أو شركة وذلك من تاريخ حلول الحول للمزكى والذى يعتاد أن يدفع زكاته عنده، ولذلك يجب على كل تاجر عقارات أن يحدد لنفسه تاريخاً سنوياً عند تمامه يحسب زكاة تجارته.
- تُقوَّم العقارات المرصده للتجارة على أساس القيمة السوقية لها عند تمام الحول، ويتم التقويم بمعرفة أهل الخبرة والاختصاص.
- يطرح من القيمة السوقية للعقارات المرصدة للتجارة الالتزامات والديون الحالة المستحقة والواجبة الأداء،

□

- وفقـا للقاعدة الزكوية التى تنص على: " أن يكون مـال الزكاة خاليا من الديـن ".
- وجوب أن يصـل وعـاء زكـاة تجـارة العقـارات النصـاب وهو ما يعـادل 85 جراما من الذهب الخالص عيار 21 أو عيار 24 حسـب نظام كل دولة.
- نسبة الزكاة الواجبة فى الأموال المرصدة لتجارة العقارات ربع العشر أى 2.5٪ محسـوبة على أساس التقويم الهجري، أو 2.575٪ محسوبة على أساس التقويم الميلادى
- يحسـب مقدار الزكاة الواجبة على أسـاس ضـرب وعاء زكاة تجـارة العقـارات فى نسـبـة الزكـاة، ويجـب التعجيل فى أدائها لمسـتحقيها، فإذا لم توجد سـيولة عند تمام الحول فتصـبح دينا ممتازا فى الذمة يجب ادائه فور توفر النقد، ولا يتقادم هذا الدين بل يرحل كل سنة لحين اليسر النقدى.
- تؤدى زكاة تجارة العقارات نقدا حسب منفعة الفقير وللتيسير على المزكى.
- تقوَّم العقـارات المعدة للتجارة "الكاسـدة" على أسـاس سـعرها السـوقى الذى يمكن تباع به حتى تبا ع به حتى وإن كان أقل من السـعر المعتاد أو أقل من التكلفة، وفقا للقاعدة الشرعية: " تقويم البضـاعة حسـب القيمة الحاضـرة الجارية السـوقية لها وقـت حلول الزكـاة "، وهناك بعض الآراء التى تري أنها لا تزكى إلا عنـد بيعهـا ولكـل رأي أدلته الفقهية، ونحن نميل إلى الرأي الأول.

▪ أسس وخطوات حساب زكاة تجارة العقارات :

تتمثل الأسـس المحاسـبية و الخطوات العملية لحسـاب زكاة تجارة العقارات فى ضوء الأحكام السابقة فى الآتى:

1. **تحديد ميعاد سنوى للزكاة وهو الحول: وقد يكون أول المحرم أو أول يناير أو أول رمضان أو أى تاريخ سنوى مناسب للتاجر، وقد يكون تاريخ إعداد الحسابات الختامية والميزانية، وعندما يأتى هذا الميعاد فى كل عام يقوم التاجر بحساب الزكاة وإيتائها.**

2. **تحديد العقارات المرصدة للتجارة والمقتناة بنية البيع ويتم تقويمها على أساس القيمة السوقية لها وليس على أساس ثمن أو تكلفة شرائها، ويطلق على هذه القيمة اسم: "الأموال الزكوية".**

3. **تحديد وتقويم الالتزامات والمطلوبات الحالة المستحقة الواجبة الأداء خلال الحول القادم فقط، وبلغة المحاسبة: الخصوم المتداولة قصيرة الأجل، ومنها: الأقساط المستحقة ، والديون المستحقة قصيرة الأجل والمصروفات والنفقات المستحقة، ويطلق على هذه القيمة اسم: " الالتزامات (الديون) واجبة الاداء ".**

4. **تحديد وعاء زكاة الأموال المستثمرة فى تجارة العقارات وذلك بطرح الالتزامات واجبة الأداء من الأموال الزكوية، وتكون المعادلة هى:**

   وعاء الزكاة = الأموال الزكوية – الالتزامات واجبة الأداء .

5. **قياس مقدار نصاب زكاة تجارة العقارات، وهو نصاب عروض التجارة، أى ما يعادل** 85 **جراما من الذهب الخالص عيار** 21 **أو** 24 **حسب نظام كل بلد، فإذا وصل الوعاء المحسوب فى الخطوة السابقة مقدار النصاب، تحسب الزكاة .**

6. تحديد نسبة الزكاة، وهى كما سبق أن ذكرنا ربع العشر، أى 2.5٪ حسب التقويم الهجرى، أو 2.575٪ حسب التقويم الميلادى.

7. قياس مقدار الزكاة الواجبة عن طريق ضرب الوعاء المحسوب فى الخطوة الرابعة فى نسبة الزكاة المحددة فى الخطوة السادسة وتكون المعادلة:

   مقدار الزكاة الواجبة = وعاء الزكاة × نسبة الزكاة.

8. وبعد أن يتم التاجر الخطوات السابقة و يصل إلى مقدار الزكاة الواجبة عليه يقوم بالتعجيل فى أدائها، وإن كان هناك شركاء فى شركة أشخاص فتوزع الزكاة عليهم حسب نسب رؤوس الأموال، وإن كانت شركة مساهمة: تقسم مقدار الزكاة على عدد الأسهم لتحديد نصيب كل سهم من الزكاة.

وفى الصفحة التالية نموذج توضيحى لقائمة حساب زكاة تجارة المقاولات

قائمة حساب زكاة المال لنشاط تجارى العقارات
عن الحول المنتهى فى / / هـ

البيـــــــــــــان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	إيضـــــاحات
♦ الأموال الزكوية			
• أراضى معدة للبيع	500.000		بالقيمة السوقية
• عقارات مبانى معدة للبيع	600.000		بالقيمة السوقية
• عملاء	500.000		الجيد المرجو تحصيله
• مدينون	100.00		الجيد المرجو تحصيله
• أوراق تجارية	100.00		الجيد المرجو تحصيله
• نقدية لدى البنوك	150.00		الفعلى حسب كشف البنك
• نقدية بالخزينة	50.000		الفعلى حسب الجرد الفعلى
إجمالى الأموال الزكوية		2000.000	
♦ يطرح الالتزامات الحالة واجبة الأداء			
• أقساط مستحقة للغير	400.000		
• دائنون	300.000		
• أوراق دفع	300000		
• مصروفات مستحقة	100.000		
• ديون قصيرة مستحقة	100.000		
إجمالى الالتزامات واجبة الخصم		(1200.000)	
ـ وعاء الزكاة		800.000	
ـ مقدار النصاب :			
♦ ما يعادل 85 جراما من الذهب			
♦ نسبة الزكاة : 2.5٪			
♦ مقدار الزكاة			
وعاء الزكاة × 2.5٪			
800.000 × 2.5٪		20.000	

الفصل الثالث

أحكام وحساب زكاة نشـــــاط

مقاولات العقارات

- تمهيد .
- مفهوم و نطاق زكاة الأموال المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات.
- أحكام زكاة الأموال المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات
- أسس وخطوات حساب زكاة مقاولات العقارات .
- نموذج تطبيقى توضيحى على قائمة حساب زكاة مقاولات العقارات.

الفصل الثالث
زكاة نشاط مقاولات العقارات

▪ **تمهيد،،**

يختص هذا الفصل ببيان الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لزكاة الأموال المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات والذى يتمثل فى تصنيع المبانى وما فى حكمها، ولا يدخل فى هذا النشاط تأجير العقارات حيث سوف نفرد لها الفصل التالى (الرابع). وسوف نورد فى نهاية هذا الفصل نموذج تطبيقى توضيحى .

▪ **نطاق زكاة الأموال المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات :**

لقد تطورت صناعة العقارات وأخذت أشكالا ونماذج متعددة، منها على سيبل المثال ما يلى:

- **شراء الأراضى وبناء عليها عقارات فى شكل وحدات سكنية أو عمارات أو محلات تجارية أو مقرات إدارية بهدف تسويقها وتحقيق مكاسب.**
- **بناء عقارات لحساب الغير، حيث يَقدِّم المالك قطعة الأرض وتقوم شركة المقاولات بتشييدها لحسابه بنظام عقد المقاولة (عقد الاستصناع)، أو بنظام المشاركة أو بنظام أتعاب الاشراف على التنفيذ، أو بأى نظام آخر.**
- **تشييد الطرق والكبارى والمبانى الحكومية وما فى حكمها بنظام عقد المقاولة، أو بنظام أتعاب الإشراف على التنفيذ، أو بأى نظام آخر يدور فى نطاق صناعة العقارات المبنية.**
- **نظام تشطيب العقارات لحساب الغير فى ضوء مواصفات معينة بنظام المقاولة أو بنظام أتعاب الإشراف على تنفيذ التشطيب.**

ويطبق على جميع الأنشطة السابقة أحكام زكاة عروض التجارة والصناعة على النحو الوارد فى البند التالى:

□

- **أحكام زكاة الأموال المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات :**

يطبق على هذا النشاط أحكام زكاة عروض التجارة والصناعة والسابق بيانها تفصيلاً فى الفصل السابق (الثانى) والتى تتلخص فى الآتى:

- **الحولية (السنوية) فى حساب الزكاة، حيث يقوم المقاول بتحديد تاريخ سنوى لحساب الزكاة وأدائها، وقد يكون هذا التاريخ هجريا أو ميلاديا حسب ما يناسبه – (حكم الحولية).**
- **تحديد وتقويم الأموال الزكوية، حيث، تقوّم العقارات المصنعة وتحت التشغيل والخامات والتشوينات بالمخازن وبالموقع وما فى حكمها على أساس القيمة السوقية بمعرفة أهل الخبرة والإختصاص بصرف النظر عن التكلفة التاريخية الفعلية لها – (حكم التقويم على أساس القيمة السوقية)، وتقوّم الديون على الغير وتتمثل فى أرصدة المدينين والأوراق التجارية على الغير والعهد والسلف والأمانات والتأمينات على أساس الجيد المرجو تحصيله، ويتم ذلك بمعرفة الإدارة المالية ورجال التسويق والخبرات السابقة والمعلومات الحاضرة، ولا يدخل فى نطاق الزكاة التأمينات الحكومية وغطاء خطابات الضمان والكفالات ونحوها لأنها فى حكم الأموال المحبوسة ويدخل فى نطاق الأموال الزكوية كذلك النقدية السائلة والمستثمرة لدى البنوك وفى الخزائن حسب الجرد الفعلى (حكم تقويم النقدية على أساس الجرد الفعلى والقيمة الحاضرة).**

ويطلق على مجموع ما سبق اسم: " الأموال الزكوية"

- **يطرح من الأموال السابقة و المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات مقدار الالتزامات الحالة واجبة السداد (الخصوم قصيرة الأجل)، وفقا للقاعدة الزكوية وهى أن يكون مال الزكاة خاليا من الدين، ويكون الناتج هو وعاء الزكاة (حكم أن يكون المال خاليا من الدين).**
- **وجوب أن يصل صافى الأموال الزكوية و المستثمرة فى نشاط مقاولات العقارات النصاب وهو ما يعادل** 85 **جراما من الذهب الخالص عيار** 21 **أو** 24 **حسب نظام كل بلد – (حكم النصاب).**
- **نسبة الزكاة الواجبة ربع العشر (** 2.5 ٪ **) على أساس التقويم الهجرى، أو** 2.575 ٪ **على أساس التقويم الميلادى (حكم نسبة الزكاة) .**
- **قياس مقدار الزكاة يكون على أساس ضرب وعاء الزكاة المحسوب فى بند** (5) **فى نسبة الزكاة (حكم مقدار الزكاة)**
- **وجوب التعجيل بأداء الزكاة الواجبة المستحقة لأنها حق اللّه فى المال، وإذا لم يوجد لدى المقاول سيولة فى تاريخ وجوب أداء الزكاة لضرورة معتبرة شرعا فيجب أن يكتب وصية بذلك ويسجل (يدون) مقدار الزكاة المستحقة فى دفاترة ضمن الديون الممتازة والتى لها أولوية السداد عند توافر السيولة، فدين اللّه أولى بالسداد.**
- **إذا كان نشاط المقاولات فى صورة شركة أشخاص، فتوزع الزكاة الواجبة على الشركاء بنسبة حصة كل منهم فى رأس المال وليس بنسبة توزيع الأرباح، أما إذا كان فى صورة شركة مساهمة، فتقسم الزكاة الواجبة على عدد الأسهم لمعرفة نصيب كل مساهم على أساس عدد ما يمتلكه من أسهم وإخباره بذلك.**

- تصرف الزكاة فى مصارفها الشرعية بمعرفة المقاول أو تسلم إلى مؤسسات أو هيئات أو صناديق أو لجان الزكاة المعنية بذلك.

- **أسس وخطوات حساب زكاة مقاولات العقارات:**

يتم حساب زكاة المقاولات والعقارات وفق مجموعة من الخطوات التى تطبق فى زكاة عروض التجارة والصناعة والسابق بيانها تفصيلاً فى الفصل السابق، والتى نوجزها من قبيل التذكرة فى الآتى:

1. تحديد ميعاد الحول الذى عنده تحسب وتؤدى الزكاة (الحولية).
2. تحديد وتقويم الأموال الزكوية التى يتوافر فيها شروط الخضوع للزكاة مثل: الوحدات المبنية التامة والمعدة للبيع والوحدات تحت التنفيذ والخامات والتشوينات والديون الجيدة على الغير والاستثمارات قصيرة الأجل الجيدة والنقدية لدى البنوك وفى الخزينة، ويطلق على هذا كله اسم : "الاموال الزكوية".
3. تحديد وتقويم الالتزامات (المطلوبات) الحالة المستحقة واجبة الأداء قصيرة الأجل، ويطلق عليها : " الالتزامات الحالة ".
4. تحديد وعاء الزكاة ويمثل صافى الأموال الزكوية لنشاط المقاولات والعقارات والذى يحسب عليه مقدار الزكاة الواجبة ويحسب بالمعادلة الآتية:-

   وعاء الزكاة = الأموال الزكوية – الالتزامات الحالة المستحقة
5. تحديد مقدار النصاب وهو ما يعادل 85 جراما من الذهب الخالص عيار 21 أو 24 حسب نظام كل دولة (النصاب).

6. **تحديد نسبة الزكاة وهى 2.5 ٪ على أساس التقويم الهجرى أو 2.575 ٪ على أساس التقويم الميلادى (نسبة الزكاة).**
7. **حساب مقدار الزكاة الواجبة عن طريق ضرب وعاء الزكاة المحسوب فى بند (4) فى نسبة الزكاة والمحددة فى بند (6) بعاليه، وتكون المعادلة كما يلى:**

   مقدار الزكاة الواجبة = وعاء الزكاة × نسبة الزكاة .
8. **وبعد أن تتم الخطوات السابقة، ومعرفة مقدار الزكاة الواجبة، يقوم المقاول أو من يحل محله بصرف الزكاة الواجبة نقدا فى مصارفها الشرعية، وإذا كان نشاط المقاولات فى صورة شركة أشخاص فتوزع الزكاة المحسوبة على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال، وإذا كان نشاط المقاولات فى صورة شركة مساهمة، فتقسم الزكاة المحسوبة على الشركة على عدد الأسهم لمعرفة نصيب كل سهم من الزكاة، ويخطر كل مساهم بذلك لمعرفة مقدار الزكاة الواجبة عليه حسب ما يمتلك من أسهم.**

وفى الصفحة التالية نموذج تطبيقى توضيحى لقائمة حساب زكاة نشاط المقاولات.

□

نموذج تطبيقى توضيحى
لقائمة حساب زكاة نشاط مقاولات العقارات
لشركة ....
عن الحول المنتهى فى / / هـ

البيـــــــــــــان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	إيضـــــــاحات
♦ **الأموال الزكوية**			
• أعمال تحت التنفيذ	75000		يتم التقويم بمعرفة الخبير
• أعمال تامة غير معتمدة	30000		يتم التقويم بمعرفة الخبير
• الوحدات السكنية التامة	70000		يتم التقويم بمعرفة الخبير
• الأعمال تحت التشطيب	20000		يتم التقويم بمعرفة الخبير
• تشوينات الخامات	75000		يتم التقويم على أساس القيمة السوقية
• المدينون وأوراق القبض	115000		يتم التقويم على أساس الجيد
• شيكات تحت التحصيل	50000		يتم التقويم على أساس الجيد
• البنوك حسابات جارية	50000		يتم التقويم على أساس الجيد
• نقدية بالخزينة	15000		يتم لتقويم على أساس الجرد الفعلى
إجمالى الأموال الزكوية		500000	
♦ **يخصم: الالتزامات الحالة المستحقة**			يتم التقويم على أ ســاس القيمة الدفترية والمصروفات.
• قسط القرض الحال المستحق	50000		
• دائنون	120000		
• موردون	50000		
• دفعات مقدمة	30000		
• أوراق الدفع	90000		
• تسهيلات ائتمانية	50000		
• مصروفات مستحقة	10000		
إجمالى الألتزامات الحالة المستحقة		(400000)	
♦ **وعاء الزكاة**		100000	
♦ **مقدار النصاب**			
ما يعادل 85 جرام من الذهب ولقد بلغ الوعاء النصاب فتحسب الزكاة			بفرض أن سـعر الجرام 100 جنيه يكون النصاب (8500 جنيه)
♦ **مقدار الزكاة**			
100.000 × 2.5 = 2500 **جنيه**			
نصـيب السهم الواحد من الزكـاة = (مقدار الزكـاة ÷ عدد الأسهم) = 2500÷			بفرض أن عدد الأسهم 1000 سهم
1000 = 2.5 **ج للسهم الواحد**			

الفصل الرابع

أحكام وحساب زكاة إيجارات العقارات

- تمهيد .
- مفهوم ونطاق زكاة إيجارات العقارات.
- أحكام زكاة إيجارات العقارات.
- أسس وخطوات حساب زكاة إيجارات العقارات.
- نموذج تطبيقى توضيحى على حساب زكاة إيجارات العقارات.

الفصل الرابع
أحكام وحساب زكاة إيجارات العقارات

- **تمهيد،،**

أحيانا تكون نية مالك العقار هو تأجير منافعه للغير نظير قيمة إيجارية ينتفع بها، يطلق عليها أحيانا "الغلة" أو "العائد"، ولقد كَيَّف فقهاء الزكاة بأن يطبق على هذه القيمة الإيجارية أحكام زكاة المستغلات، حيث أن الزكاة تجب على الغلة أو العائد وليس على عين العقار.

ويختص هذا الفصل بتناول أحكام زكاة إيجارات العقارات وأسس وخطوات حسابها مع إعطاء نموذج تطبيقى إيضاحى للاسترشاد به فى التطبيق العملى.

- **مفهوم ونطاق زكاة إيجارات العقارات المبنية:**

يقصد بزكاة إيجارات العقارات بأنها قدر معلوم من المال المحصل من تأجير منافعها إلى الغير لأجل معلوم محدد فى عقود الإيجارات، وقد يكون العقار أرضا وقد يكون بناءً أو غير ذلك.

وينحصر نطاق زكاة إيجارات العقارات على الإيجار "الغلة" المتولدة من العقار، وليس على قيمة العقار بذاته مهما بلغت.

وتطبق هذه الزكاة على سبيل المثال على ما يلى:

- **إيجار الأراضى بصفة عامة.**
- **إيجار المبانى بصفة عامة.**
- **إيجار الأحواش والأفنية... وما فى حكم ذلك.**

وسوف نركز فى هذا المقام على إيجارات العقارات المبنية ويمكن القياس عليها فى أى عقارات أخرى.

□

- **أحكام زكاة إيجارات العقارات :**

لقد صدرت عدة فتاوى وتوصيات عن مؤتمرات وندوات قضايا الزكاة المعاصرة والصادرة عن مجمع البحوث الإسلامية بمصر وعن مجمع الفقه الإسلامى التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامى وعن الهيئة الشرعية العالمية للزكاة بدولة الكويت، بأن الموجودات المادية (الأصول الثابتة) التى تدر إيرادا، لا تجب الزكاة فى أصل قيمتها، و إنما تجب فى صافى غلتها بنسبة 2.5٪ بعد مرور حول من بداية الغلة، وتضم هذه الغلة إلى سائر أموال المزكى النقدية ويزكى الجميع إذا وصل النصاب فى نهاية الحول(1).

وتنطبق هذه الفتاوى على إيجارات العقارات، ومنها نستنبط الأحكام الزكوية التالية:

- لا تجب الزكاة فى قيمة أعيان العقارات المغلة للإيجار، لأن هذه الأعيان فى حكم عروض القنية التى لا تخضع للزكاة.
- تجب الزكاة فى إيجارات هذه الأعيان المستغلة سواء كانت هذه الإيجارات نقدية أو عينية يمكن تقويمها.
- يخصم من قيمة الإيجارات السنوية النفقات المدفوعة فعلاً ومنها:
  - مصروفات العقار المؤجر.
  - نفقات المعيشة لمالك العقار إن لم تخصم من وعاء زكاة أخرى.
  - أى مدفوعات أخرى مرتبطة بالعقار أو بمالكه.

  ويمثل الباقى وعاء زكاة إيجارات العقارات الذى تجب فيه الزكاة إذا وصل النصاب فى نهاية الحول.

- يتم ضم الإيجارات المحصلة إلى بقية أموال المزكي النقدية الأخرى إن وجدت، ويخضع الجميع للزكاة إذا وصل النصاب على النحو المبين فى البند التالى.

---

(1) بيت الزكاة، الكويت، " فتاوى وتوصيات ندوات قضايا الزكاة المعاصرة " 1417 هـ / 1997م ، صفحة 129 وما بعدها .

- نصــاب زكـــاة إيجـارات العقــارات مـا يعــادل 85 جراما من الذهب الخالص عيار 21 أو 24 حسب نظام كل دولة.
- نســبة زكـــاة إيجـارات العقـارات هو 2.5 ٪ على أســـاس التقويم الهجرى، أو 2.575 ٪ على أســـاس التقويم الميلادى، وهنـاك من آراء الفقهاء المعاصـرين الذين يرون بأن نســبة الزكاة هى 10٪ قياسـا على زكاة الزروع والثمار، ونحن نميل إلى الرأى الأول قياســا على زكاة النقدين وليس قياسا على زكاة الزروع والثمار.
- لا يُنْظرْ إلى التغيرات فى الإيرادات خلال الحول، ولكن العبرة بالرصيد فى نهايته.

▪ أسس وخطوات حساب زكاة إيجارات العقارات :

تتمثـل أســس وخطوات حســاب زكاة إيجارات العقارات على النحو التالى:

1. تحديد بداية ونهاية الحول تطبيقا لأساس الحولية (السنوية) حسب المناسب لمالك العقار.
2. تحديد وقياس الإيجار الفعلى السنوى المحصل خلال الحول.
3. تحديد وقياس المصروفات و النفقات والمدفوعات الفعلية خلال الحول والواجبة الخصم من الإيجار ومن أهمها ما يلى:

- مصــروفات الـعـقـار مـن صــيـانـة وتصـلـيـحات وضــرائـب ونظافة كهرباء ونحو ذلك.
- نفقـات المعيشـــة الأصـليـة للمالك إن لم تخصــم من قبل من أى إيراد آخر.
- المـدفوعـات الأخرى للمـالـك مثل ســداد الديون الفعلية أو ما فى حكم ذلك.

□

4. **قياس وعاء زكاة إيجارات العقارات عن طريق خصم المصروفات والنفقات والمدفوعات المحددة فى بند** (3) **من إجمالى الإيجار المحدد فى بند** (2).
5. **قياس نصاب الزكاة وهو ما يعادل** 85 **جراما من الذهب الخالص ويقارن الوعاء بالنصاب، فإذا وصل الوعاء النصاب تحسب الزكاة.**
6. **تحديد نسبة الزكاة حسب الرأى الراجح هو** 2.5 ٪.
7. **حساب مقدار الزكاة الواجبة بالمعادلة الآتية:**

مقدار الزكاة = وعاء الزكاة × نسبة الزكاة.

ويوجد فى الصفحة التالية نموذج لقائمة حساب زكاة إيجارات العقارات للاسترشاد بها فى التطبيق العملى.

▪ نموذج تطبيقى على قائمة حساب زكاة إيجارات العقارات

قائمة حساب زكاة إيجارات العقارات

عن الحول المنتهى فى هـ

البيــــــــــــان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	إيضـــــــاحات
♦ الايجار الإجمالى السنوى		120000	على أساس المحصل فعليا
♦ يخصـم: المصاريف والنفقات والمدفوعات فعلا مثل			
• أجرة الحراسة	2500		على أساس المحصل فعليا
• مصاريف الصيانة.	2000		
• مصاريف التصليحات.	2000		
• استهلاك الكهرباء	1500		
• الضرائب والرسوم	1000		
• نفقات المعيشة.	1000		
• مدفوعات أخرى.			
إجمالى النفقـــــــات		(20000)	
♦ وعاء زكاة.		100000	
♦ مقدار النصاب:			
ما يعادل 85 جراما فرضـا 8500 جنيها فإذا وصل الوعاء النصاب فتحسب الزكاة			بفرض أن سعر الجرام 100 جنيها
♦ نسبة الزكـــــــــاة قد تكون 2.5٪ أو 10٪			
♦ حساب مقدار الزكاة			
• 100000 × 2.5٪ = 2500 جنيه			حسب رأي الهيئة الشرعية للزكاة
أو 100000 × 10٪= 10000 جنيه			حسب رأي الدكتور القرضاوى

الأرقام الواردة فى هذه القائمة افتراضية للاسترشاد بها .

☐

الفصل الخامس

أحكام وحساب زكاة التسويق العقارى

- تمهيد .
- مفهوم ونطاق نشاط التسويق العقارى.
- أحكام زكاة نشاط التسويق العقارى.
- أسس وخطوات نشاط زكاة كسب التسويق العقارى.
- نموذج تطبيقى إيضاحى على زكاة نشاط التسويق العقارى.

الفصل الخامس
أحكام وحساب زكاة التسويق العقارى

- **تمهيد،،**

يعتبر نشاط التسويق العقارى من بين سبل الكسب الطيب الناجم عن عمليات الوساطة فى بيع وشراء العقارات المختلفة، وتأجيرها ويطلق عليه: السمسرة أو العمولة، وهى جائزة شرعا إذا ما التزم السمسار أو الوسيط بضوابطها الشرعية، وتجب فى هذا الكسب الزكاة مصداقا لقول الله تبارك وتعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ" (البقرة: 267)

ويختص هذا الفصل بتناول الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لزكاة المال المكتسب من الوساطة فى العقارات والذى يطلق عليه فى مجال الأعمال: التسويق العقارى.

- **مفهوم ونطاق نشاط التسويق العقارى:**

يقصد بالتسويق العقارى كافة الأنشطة والأعمال والمعاملات والخدمات التى تبذل فى الوساطة بين البائع والمشترى لإتمام إبرام عمليات البيع أو الإيجاره نظير عمولة يحصل عليها الوسيط (السمسار) من البائع أو من المشترى أو من المؤجر أو من المستأجر حسب الاتفاق والتراضى بين الأطراف.

ويشمل نشاط التسويق العقارى الأعمال الآتية:

- **تنظيم وتنفيذ معارض التسويق العقارى.**
- **الدعاية والإعلان عن العقارات المعروضة للبيع أو للإيجار.**
- **تحفيز الأطراف المعنية على بيع وشراء وتأجير العقارات أو نحو ذلك.**

- **المساعدة فى إبرام عقود بيع أو تأجير العقارات.**
- **تحصيل إيجارات العقارات لحساب الغير نظير عمولة أو أجر أو أتعاب .**
- **تقويم العقارات بقصد المساعدة فى إتخاذ القرارات المختلفة.**
- **تقديم شهادات وتقارير عن العقارات إلى الجهات المختصة.**
- **أى خدمات أخرى تتعلق بالتسويق العقارى.**

♦ أحكام زكاة نشاط التسويق العقارى:

يعتبر الكسب المتولد من نشاط التسويق العقارى من المال الذى يخضع للزكاة بدليل قول الله تبارك وتعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ " (**البقرة:** 267) **. وقوله عز وجل:** " وَآخَرُونَ اعْتَرَفُوا بِذُنُوبِهِمْ خَلَطُوا عَمَلًا صَالِحًا وَآخَرَ سَيِّئًا عَسَى اللَّهُ أَنْ يَتُوبَ عَلَيْهِمْ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ " (**التوبة:** 102).

ويعتبر الكسب من التسويق العقارى من عموم المال الواجب فيه الزكاة، ويطبق عليه أحكام زكاة المهن ومن أهمها ما يلى:

- **الحولية: ويقصد بها أن يتم حساب الزكاة وإيتائها كل سنة، حيث يقوم المزكى بتحديد ميعاد سنوى عنده تجب عليه الزكاة قياسا على زكاة النقدين.**
- **أن يتوفر فى إيرادات الكسب من التسويق العقارى الشروط الواجب توافرها فى المال للخضوع للزكاة والسابق بيانها فى الفصل الأول ومن أهمها أن يكون الكسب مملوكا وناميا وفائضا عن الحاجات الأصلية وخاليا من الدين.**

- تفرض الزكاة على صافى الإيراد المتحقق من التسويق العقارى بعد خصم كافة المصروفات والنفقات والمدفوعات، وبذلك يكون وعاء الزكاة هو الصافى.

- يجب أن يصل صافى الإيراد السنوى النصاب وهو ما يعادل 85 جراما من الذهب الخالص عيار 21 أو 24 حسب نظام كل بلد وذلك قياساً على زكاة النقدين.

- نسبة الزكاة هى 2.5٪ من الوعاء ، وهناك من الفقهاء من يرون أنها 10٪ ، والرأى الأول هو الأرجح والذى أخذت به مجامع الفقه والهيئة الشرعية العالمية للزكاة.

- يجوز ضم الإيرادات النقدية الأخرى المكتسبة متى تماثل جنس المال وهو النقدية، واتحدت فى الحول ونسبة الزكاة ، فعلى سبيل المثال يضاف إلى الإيراد المكتسب من التسويق العقارى: المال المستفاد وكذلك المال المحصل من العمل بأجر وهكذا، ويطلق على ذلك: مبدأ الضم.

- أسس وخطوات حساب زكاة نشاط التسويق العقارى:

فى ضوء الأحكام الفقهية الزكوية السابق بيانها فى الفقرة السابقة، يمكن حساب الزكاة على النحو التالى:

1. تحديد الميعاد السنوى لحساب الزكاة، وقد يكون هجرياً أو ميلاديا حسب ما يناسب المزكى (الحولية).

2. تحديد وقياس الإيرادات السنوية المكتسبة والمحصلة فعلاً من نشاط التسويق العقارى. (الأموال الزكوية).

3. حصر المصروفات و النفقات والمدفوعات الواجبة الخصم من الإيرادات ومنها على سبيل المثال (النفقات) ما يلى :

- مصروفات الحصول على الإيراد مثل الأجور والضرائب والانتقالات والضيافة ونحوها.
- نفقات أعباء المعيشة الفعلية إذا لم يوجد لها مصدرا آخرا.
- أى مدفوعات نقدية أخري لازمة.

4. تحديد وعاء الزكاة وذلك بخصم المصروفات والنفقات والمدفوعات الفعلية من الإيرادات الإجمالية الفعلية وتكون المعادلة على النحو التالى:

وعاء الزكاة = الإيرادات الإجمالية – (المصروفات و النفقات والمدفوعات)

5. تحديد النصاب وهو ما يعادل 85 جراما من الذهب الخالص، ويقارن الوعاء بالنصاب ، فإذا وصل الوعاء النصاب تحسب الزكاة.

6. تحديد نسبة الزكاة حسب الرأى الفقهى الأرجح وهى 2.5٪ على أساس التقويم الهجرى أو 2.575٪ أساس التقويم الميلادى، وهذا هو الرأى الفقهى المختار.

7. حساب مقدار الزكاة الواجبة عن طرق ضرب وعاء الزكاة المحسوبة فى بند (4) فى نسبة الزكاة المحددة فى بند (6)، وتكون المعادلة على النحو التالى:

مقدار الزكاة = وعاء الزكاة × نسبة الزكاة.

ويوجد فى الصفحة التالية نموذج تطبيقى لقائمة حساب زكاة نشاط التسويق العقارى للاسترشاد به فى التطبيق العملى بأرقام افتراضية.

□

قائمة حساب زكـــاة نشاط التسويق العقارى

لمنشأة ....

عن الحو ل المنتهى فى   /   /   هـ

البيـــــــــــــان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	إيضـــــاحات
♦ الإيــرادات السنوية الفعلية			تحسب على الأساس الفعلى
• سمسرة عقارية.	300000		
• أتعاب تقويم عقارى.	200000		
• أتعاب تحصيل إيجارات .	100000		
• أى إيرادات أخرى.	100000		
إجمالى الأموال الزكوية		700000	
♦ يطرح : النفقات والمدفوعات:			تحسب على الأساس الفعلى
• نفقات النشاط.	200000		
• نفقات المعيشة .	50000		
• مدفوعات أخرى.	50000		
إجمالى المنفقات والمدفوعات		(300000)	
♦ وعاء الزكاة .		400000	
♦ نصاب الزكاة.			
مـا يعـادل 85 جرامـا من الـذهب فرضـا = 10000 جنيه، وصل الوعاء النصاب ، تحسب الزكاة .			
♦ نسبة الزكاة 2.5٪			
♦ مقدار الزكاة .			
400000 × 2.5٪ = 10000 جنيه			

إيضاح: الأرقام الواردة فى هذه القائمة افتراضية للاسترشاد بها فى التطبيق العملى

الفصل السادس

تساؤلات معاصرة حول زكاة المقاولات

والاستثمارات العقارية

- تمهيد .
- مسألة : الجمع بين نية السكن ونية البيع فى المستقبل عند حساب الزكاة.
- مسألة: زكاة الاستثمار العقارى بأثر رجعى.
- مسألة: المتأخر من ثمن العقار المشترى للسكن عند حساب الزكاة.
- مسألة: تغير النية من التجارة إلى التأجير عند حساب الزكاة.
- مسألة: زكاة العقار غير المنتفع به.
- مسألة: زكاة الأرض المخصصة لبناء مسكنا عليها فى المستقبل.
- مسألة: بيع عقار خلال الحول وتم صرف قيمته قبل نهاية الحول: هل عليه زكاة؟
- مسألة: تأجير العقار المعد للبيع، فكيف تحسب الزكاة؟
- مسألة: بيع عقار معد للسكن وشراء آخر بدلا منه للسكن، فكيف تحسب الزكاة؟

الفصل السادس

تساؤلات معاصرة حول زكاة العقارات والاستثمارات العقارية

- **تمهيد،،**

يعتبر نشاط الاستثمارات العقارية من الأنشطة المنتشرة وتمس كل الناس، وكان هناك اعتقاد سائد لفترة زمنية عند البعض أن ليس عليها زكاة، وعندما أفتى الفقهاء المعاصرون بوجوب الزكاة عليها، ظهر العديد من الاستفسارات والتساؤلات المعاصرة تحتاج الاجابة عليها وهذا ما سوف نتناول فى الصفحات التالية:

- **مسألة: الجمع بين نية السكن ونية البيع فى المستقبل عند حساب الزكاة:**

السؤال : عندى شقة اشتريتها بكل مالى بقصد الاستعمال حاليا وبنية بيعها لاحقا إذا ظهر مشترى يعرض سعرا مرضيا، هل عليها زكاة؟ علما بأنه لا يوجد معى الآن مال سائل لأداء الزكاة.

الإجابة: مادامت النية القائمة الأكيدة من الاقتناء هى السكن فليس عليها زكاة لأنها من عروض القنية.

وإذا بيعت فى أى وقت، يضاف ثمن البيع إلى بقية الأموال النقدية إن وجدت، وإذا وصل الجميع النصاب، يزكى بنسبة 2.5 ٪ قياسا على زكاة الثروة النقدية، وهذا هو الرأى الأرجح المختار الذى نميل إليه.

□

وإذا تغيرت النية من السكن إلى الإيجار، فتخضع صافى القيمة الإيجارية للزكاة على النحو السابق بيانه تفصيلاً.

- **مسألة: زكاة الإستثمار العقارى بأثر رجعى:**

السؤال: لقد اشتريت وحدة سكنية بمبلغ 100.000 **جنيه بقصد بيعها مرة أخرى فى المستقبل، ولقد تم بالفعل بيعها بعد** 3 **سنوات بمبلغ** 150.000 **جنيه، فهل علىّ زكاة؟ وكيف تحسب؟**

الإجابة: إذا كانت النية من شراء الوحدة السكنية التجارة ، يجب أن تُقوّم فى نهاية كل سنة حسب القيمة السوقية لها، وتزكى بنسبة 2.5٪، **وتحسب الزكاة حسب الأحوال كما يلى:**

- **لو فرض فى نهاية الحول الأول كانت قيمتها السوقية** 120.000 **فتضرب فى** 2.5٪ **و يكون مقدار الزكاة** 300 **جنيه.**
- **ولو فرض فى نهاية الحول الثانى كانت قيمتها السوقية** 140.000 **جنيه فنضرب فى** 2.5٪ **يكون مقدار الزكاة** 375 **جنيها.**
- **ولو فرض فى نهاية الحول الثالث كانت قيمتها السوقية** 150.000 **جنيه فتضرب فى** 2.5٪ **يكون مقدار الزكاة** 375 **جنيها.**
- **وفى سنة بيعها تضاف المبالغ المقبوضة من البيع إلى بقية الأموال النقدية ويزكى الجميع فى نهاية الحول بنسبة** 2.5٪ .

- **مسألة : المتأخر من ثمن العقار المشترى للسكن عند حساب الزكاة:**

□

السؤال: اشتريت منزلا للسكن بمبلغ 500.000 جنيه وسددت الثمن ما عدا مبلغ 100.000 جنيه لحين التوثيق ونقل الملكية، والمبلغ المحجوز عندى سائل لأن أوراق التوثيق لم تقدم من قبل البائع، فهل هذا على مبلغ (100.000جنيه) زكاة؟

الإجابة: من الشروط الواجب توافرها فى المال حتى يخضع للزكاة شرط الملكية التامة ، بمعنى أنه أن يستطيع التصرف فيه، فمبلغ الـــ 100.000 جنيه عبارة عن أمانة طرف المشترى تحت تصرف البائع عندما يستكمل أوراق التوثيق، فلا يجب عليه الزكاة من منظور المشترى لأنه خارج نطاق المال الزكوى لأنه مال محبوس مقيد فلا تجب فيه الزكاة.

- **مسألة : أثر تغير النية من التجارة إلى التأجير عند حساب الزكاة:**

السؤال: يمتلك تاجر عقارات مجموعة من الوحدات السكنية للتجارة، ولكن لم تبع لعدة سنوات، فهل يجوز تغيير النية وجعلها عقارات للتأجير؟

الإجابة: فى الفترة الأولى: تقوم الوحدات العقارية كل سنة زكوية حسب ما تساويه وقت وجوب الزكاة سواء كانت القيمة أكبر أو أقل من تكلفتها أو السعر المرغوب فيها أى القيمة السوقية وقت حلول الزكاة، وتحسب الزكاة على أساس 2.5٪.

فى الفترة الثانية: لا تجب الزكاة على عين الوحدات السكنية، ولكن تجب على صافى القيمة الإيجارية بعد طرح المصاريف والمدفوعات وكذلك نفقات المعيشة إن لم تغط من إيراد آخر.

□

كما يجوز تغيير النية من اقتناء الوحدات العقارية إلى التجارة أو إلى التأجير .. وهكذا وفى هذه الأحوال تحسب الزكاة حسب أحكامها عن كسر السنة من أول الحول وحتى تاريخ تغيير النية.

ويجب التأكيد على مسألة مهمة وهى أن الزكاة عبادة وقبول العبادة مرهون بالإخلاص فى أدائها، فلا تحايل فى الزكاة.

- مسألة : زكاة العقار غير المنتفع به :

السؤال: ورثت قطعة أرض عن أبى عن جدى، وكانت تستخدم من قبل فى ضرب الطوب، وأصبحت الآن أرضا بورا غير صالحة للزراعة، فهل عليها زكاة؟

الإجابة: يخضع نتاج الأرض الزراعية للزكاة وقت حصاده متى وصل النصاب ويطبق على ذلك أحكام زكاة الزروع والثمار، و تخضع الأرض المقتناة لأجل التجارة (تجارة الأراضى) للزكاة حيث تقوم سنويا وقت حلول الزكاة على أساس قيمتها السوقية، ويطبق عليها أحكام زكاة عروض التجارة، أما الأرض البور فليست نامية ولا قابلة للنماء وليست مرصدة للتجارة، فلا تجب فيها الزكاة وعند بيعها تزكى القيمة البيعية لحول واحد ويطبق عليها أحكام زكاة المال المستفاد.

- مسألة: زكاة الأرض المخصصة لبناء مسكن عليها فى المستقبل:

السؤال: مسلم لديه قطعة أرض بهدف بناء عليها مسكنا وليس لديه مال الآن للبناء، كما ليس لديه سيولة لأداء الزكاة عليها، فهل عليها زكاة؟

□

الإجابة: العقارات (الأرض) بهدف البناء عليها فى المستقبل مسكنا كانت نية أكيدة، فهى محبوسة بهدف بناء مسكن وليس بقصد بيعها، فالرأى الأرجح: لا تجب فيها الزكاة، أما إذا بيعت وتغيرت النية، فيخضع ثمن البيع للزكاة لسنة واحدة و يُكَيّف ذلك على أنه مال مستفاد، ويضم إلى بقية الأموال النقدية، ويزكى الجميع إذا وصل النصاب بنسبة 2.5٪.

- **مسألة: بيع عقار خلال الحول وتم صرف قيمته قبل نهاية الحول هل عليه زكاة؟**

السؤال: يمتلك مسلم عقارا وباعه خلال الحول وقبض ثمنه وصرف القيمة قبل نهاية الحول فى أغراض المعيشة فهل عليه زكاة ؟

الإجابة: إذا امتلك مسلم عقاراً أو حصل عليه عن طريق الميراث وكانت النية هى بيعه لصرف ثمنه فى حاجة من الحاجات الأصلية المعتبرة شرعا، وقام بعملية البيع والصرف قبل نهاية الحول، فلا زكاة عليه لخروج قيمة البيع من ملكة قبل تاريخ وجوب الزكاة فيها.

- **مسألة: الأقساط المستحقة على العقار بنية البيع :**

السؤال: اشترى مسلم عقاراً بنية البيع، ومستحق عليه من ثمنه أقساطاً حالة فهل عليه زكاة؟ وكيف تحسب؟

الإجابة: للتوضيح إذا فرض أنه اشترى العقار بنية البيع والتجارة بمبلغ 500.000 **جنيه وعليه أقساط حالة مستحقة واجبة الأداء مقدارها** 100.000 **جنيه، وأن قيمته السوقية فى نهاية الحول تقدر بمبلغ** 900.000 **جنيه، فتحسب الزكاة فى نهاية الحول على النحو التالى:**

□

- القيمة السوقية للعقار فى نهاية الحول 900.000 جنيه

- يطرح: الأقساط الحالة المستحقة (100.000) جنيه

وعاء الزكاة 800.000 جنيه

- مقدار الزكاة الواجبة:

800.000 × 2.5 ٪ = 20.000 جنيه.

- **مسألة: التردد فى النية بين السكن أو البيع عند حساب الزكاة:**

السؤال: أحياناً يمتلك يملك المسلم عقارا ، ولكن لا يعرف بالضبط النية من الاقتناء حيث يردد بين استخدامه لسكن للأولاد أم بيعه، فهل عليه زكاة؟.

الإجابة: فى حالة عدم وجود نية جازمة لمالك العقار تطبق قاعدة أغلب الظن، فإذا كان الغالب هو للسكن فليس عليه زكاة، وإذا تغيرت النية وأصبح غالب الظن هو البيع والتجارة فإن حول الزكاة يبدأ من تاريخ نية البيع.

- **مسألة: تملك عقار على نية بيعه لحاجات ضرورية:**

السؤال: حكم من تملك عقاراً (أرضاً أو منزلا) بنية بيعه مستقبلاً لأغراض الزواج أو العمرة أو الحج أو لأى غرض مما يدخل فى الحاجات.

الإجابة: يُقوَّمُ هذا العقار سنويا على أساس قيمته السوقية، فإذا بلغت القيمة النصاب وهو ما يعادل 85 جراماً من الذهب الخالص تحسب الزكاة بنسبة 2.5 ٪، ويتكرر ذلك سنويا إلى أن يباع ويستخدم قيمته فى الغرض المنشود، ولا تسقط الزكاة بالتقادم أو لعدم وجود سيولة، فثمن البيع ضامن لأداء الزكاة.

□

- **مسألة: تأجير العقار المعد للبيع ، فكيف تحسب الزكاة؟**

السؤال: ما حكم انتفاع المالك بالعقار المعد للبيع بتأجيره لحين بيعه، فهل على الاجارة زكاة؟

الإجابة: ما دامت النية معقودة على البيع فيجب أن يُقوَّم سنوياً على أساس القيمة السوقية ويزكى بنسبة 2.5٪، كما أن القيمة الإيجارية المحصلة تُضمُّ إلى بقية أمواله النقدية ويزكى الجميع فى نهاية الحول، ويعنى ذلك أنه يخضع للزكاة سنوياً قيمة العقار السوقية مضاف إليها الإيجار المحصل إن لم يصرفه على حاجاته.

- **مسألة: بيع عقار معد للسكن وشراء أخر بدلا منه للسكن، فكيف تحسب الزكاة ؟**

السؤال: ما حكم بيع عقار معد للسكن ثم تم الشراء بثمنه عقاراً آخرا أفضل منه ولكن حان ميعاد الزكاة ولم يشترى وثمن البيع مازال يحتفظ به، فهل على قيمة المبيع زكاة ؟

الإجابة: إذا جاء ميعاد الحول، ولم يتم التصرف فى قيمة المبيع، تجب عليه الزكاة على القيمة بنسبة 2.5 ٪ .

□

الخلاصة

لقد تناولنا في هذا الدراسة الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لزكاة المقاولات والإستثمارات العقارية في ضوء التطبيق المعاصر، وخلصنا إلى مجموعة من النتائج التي تمثل الدليل العملي لحساب الزكاة عليها.

ومن أهم هذه النتائج التي خلصنا إليها ما يلي :

أولا: وجوب الزكاة على الأموال المستثمرة في العقارات سواء بصيغة التجارة أو التشييد والبناء وما في حكم ذلك وتحسب وفقاً لأحكام زكاة عروض التجارة والصناعة.

ثانيا: وجوب الزكاة في ايجارات العقارات وفقا لأحكام زكاة المستغلات.

ثالثا: وجوب الزكاة في الكسب المتولد من نشاط التسويق العقاري وكذلك من الاستشارات العقارية وتحسب وفقاً لأحكام زكاة المهن الحرة.

رابعا: لا تجب الزكاة على العقارات المخصصة للسكن أو المحبوسة لسكن الأولاد في المستقبل، ولا على العقارات المخصصة للخدمات الدينية والاجتماعية والثقافية التي تقوم بها الجمعيات والمؤسسات غير الهادفة للربح.

خامسا: يتغير حكم الزكاة على العقارات بتغير نية مالكة، وتطبق الأحكام حسب النية، ولا تحايل على شرع الله لأن الزكاة عبادة مالية تستوجب الإخلاص.

والحمد الله الذي بنعمته تتم الصالحات،،